TRIBUNALE DI IMPERIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA
CON MODALITÀ SINCRONA PURA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il professionista Delegato alla vendita, Avv. Loris Pizzolla

- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni peritali del G.E. del 3 maggio 2024;
- vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita emessa dal G.E. in data 4 febbraio 2025 e comunicata nella medesima data;
- visto il verbale di udienza del 09.10.2024 con il quale il Giudice ha disposto la prosecuzione delle operazioni delegate;
- visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 del D.M. n. 32/2015;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che gli immobili pignorati, e le relative pertinenze ove presenti, oggetto della presente procedura verranno posti in vendita mediante

ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA

e che la vendita avrà luogo, rispettivamente come segue

LOTTO UNO: il giorno **2 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 15:00**

LOTTO DUE: il giorno **2 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 16:00**

in modalità telematica presso lo studio del Professionista delegato corrente in Sanremo (IM), via Feraldi n. 6, **con termine per la presentazione delle offerte con modalità telematica per il giorno 1° febbraio 2027 alle ore 12,00**,

***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNO

Diritto della piena proprietà su: **box singolo** a SAN BARTOLOMEO AL MARE piazza Magnolie, frazione centro urbano, quartiere zona ex banca Carige ora BPER Banca, della superficie commerciale di **24,00 mq**.

Identificazione catastale: box singolo foglio 12 particella 1180 sub. 26 (catasto fabbricati), partita 1525, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia interno 8 (box n.8), piano: seminterrato.

Descrizione immobile: box auto singolo, in autorimessa condominiale unica (Condomini Agave e Flora) unico accesso da rampa privata sul fianco nord dell'edificio Agave; dimensioni nette utili lunghezza mt.6.90 larghezza mt. 3.30 altezza interna mt.2.08; presenta accesso

difficoltoso per ridotta larghezza della corsia nella zona davanti alla serranda basculante dovuta alla presenza delle pilastrate dell'edificio ed alle pareti di altri vani condominiali; larghezza corsia mt. 2,90 larghezza ai pilastri emergenti mt. 2,40 +/- 2 cm; altezza utile della corsia davanti al box mt.2,05; presenza all'interno del box di tubazioni condominiali passanti in orizzontale a soffitto (scarico fognatura e tubi impianto riscaldamento) che riducono nella parte centrale del locale l'altezza utile (sotto il tubo dello scarico si ha altezza utile media 1,70 +/- 2 cm.); il box NON si presta ad autovetture lunghe o molto alte per mancanza di spazi di manovra. La larghezza della corsia davanti al box è inferiore ai mt.3.00 con restringimento alle pilastrate a mt. +/- 2.40 di passaggio libero. L'unità immobiliare è posta al piano interrato (S1 catastale), interno box 8, scala AGAVE, ha un'altezza interna di 2,08. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

Descrizione della zona: L'immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune Diano Marina). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona vicina alla spiagge - zona densamente edificata negli anni '70 - prevalenza residenziale + commerciale ai piani terra.

Stato di possesso (come da perizia): alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Particella 1180 sub 26

Attuali proprietari (come da perizia): il bene risulta intestato alla debitrice esecutata (piena proprietà 1/1).

Precedenti proprietari (come da perizia): dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal tecnico incaricato di redigere la perizia si è risalito alla provenienza dell'immobile sino a oltre il ventennio precedente (anno 1996).

Giudizi di conformità (come da perizia):

- conformità edilizia: successivamente al deposito della perizia, a seguito di verbale di sopralluogo positivo, pratica PI n. 10213, il Comando dei Vigili del Fuoco di Imperia ha attestato *"il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la* ***sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio****, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011"*, e quindi allo stato non risulta **nessuna difformità**
- conformità catastale: (come da perizia) **nessuna difformità**
- conformità urbanistica: (come da perizia) **nessuna difformità**
- situazione urbanistica: (come da perizia) PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera d.g.r. n. 406/2019 - approvazione del p.u.c., l'immobile ricade in zona AR-TU.S. - zona B ex DM 1444/1968 tessuto urbano saturo. Il titolo è riferito solamente al tutti gli edifici in esame. Nessun indice edificatorio per nuove costruzioni.
- conformità tecnica impiantistica: successivamente al deposito della perizia, a seguito di verbale di sopralluogo positivo, pratica PI n. 10213, il Comando dei Vigili del Fuoco di Imperia ha attestato *"il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione*

*incendi e la **sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio**, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011"*, e quindi allo stato non risulta **nessuna difformità**.

Altre informazioni: spese condominiali (come da perizia)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 300,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 2.653,24**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.306,49**
- Millesimi condominiali: **1,60**

Nota: le spese condominiali scadute ed insolute includono le quote straordinarie già a carico della parte per i lavori di adeguamento già eseguiti. non si ha evidenza di ulteriori quote a venire per il completamento dei lavori di adeguamento a norma VVF.

PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO LOTTO UNO

Prezzo base: € 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00)

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 18.225,00 (euro diciottomiladuecentoventicinque/00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 1.000,00** (euro mille/00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

***

LOTTO DUE

Diritto della piena proprietà su: **box singolo** a SAN BARTOLOMEO AL MARE piazza Magnolie, frazione centro urbano, quartiere zona ex banca Carige ora BPER Banca, della superficie commerciale di **19,00 mq**.

Identificazione catastale: box singolo foglio 12 particella 1166 sub. 24 (catasto fabbricati), partita 1494, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 59,70 euro, indirizzo catastale: via Aurelia snc, interno 21, piano s1, piano: seminterrato

Descrizione immobile: box auto singolo, in unico accesso da rampa privata sul fianco nord dell'edificio; dimensioni nette utili: lunghezza all'ingresso mt.4,25 larghezza mt. 3,65 altezza interna mt.2,20 nella parte centrale; posto a fine corsia sul lato mare dell'edificio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato (S1 catastale), interno box n.21, ha un'altezza interna di 2,20 presenta accesso di tipo ordinario considerata l'età dell'edificio; la larghezza della corsia nella zona davanti alla serranda basculante è mt. 4,10 +/- 2 cm.; distanza tra il fianco destro dell'ingresso rispetto al muro di fondo corsia (per manovra) è di mt. 1,20 +/- 2 cm; altezza utile della corsia davanti al box mt.2,20; presenza all'interno del box di travi ribassate con zone ad altezza ridotta a mt. 2,10 sul fondo e mt. 2,00 sul fianco dx; presenza sul fondo lato destro di un pilastro portante dell'edificio che riduce la larghezza in fondo a mt. 2,25; buone le condizioni generali di manutenzione; pareti e soffitto intonacati al civile; serranda basculante in lamiera; il box non è adatto ad autovetture lunghe oltre i 4 mt. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

Descrizione della zona: L'immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune Diano Marina). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona vicina alla spiagge - zona densamente edificata negli anni '70 - prevalenza residenziale + commerciale ai piani terra.

Stato di possesso (come da perizia): alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Particella 1166 sub 24

Attuali proprietari (come da perizia): il bene risulta intestato alla debitrice esecutata (piena proprietà 1/1).

Precedenti proprietari (come da perizia): dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal tecnico incaricato di redigere la perizia si è risalito alla provenienza dell'immobile sino a oltre il ventennio precedente.

Giudizi di conformità (come da perizia):

- conformità edilizia: successivamente al deposito della perizia, a seguito di verbale di sopralluogo positivo, pratica PI n. 10213, il Comando dei Vigili del Fuoco di Imperia ha attestato *"il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la* ***sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio****, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011"*, e quindi allo stato non risulta **nessuna difformità**
- conformità catastale: (come da perizia) **nessuna difformità**
- conformità urbanistica: (come da perizia) **nessuna difformità**
- situazione urbanistica: (come da perizia) PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera d.g.r. n. 406/2019 - approvazione del p.u.c., l'immobile ricade in zona AR-TU.S. - zona B ex DM 1444/1968 tessuto urbano saturo. Il titolo è riferito solamente al tutti gli edifici in esame. Nessun indice edificatorio per nuove costruzioni
- conformità tecnica impiantistica: successivamente al deposito della perizia, a seguito di verbale di sopralluogo positivo, pratica PI n. 10213, il Comando dei Vigili del Fuoco di Imperia ha attestato *"il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la* ***sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio****, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011"*, e quindi allo stato non risulta **nessuna difformità**.

Altre informazioni: spese condominiali (come da perizia)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 30,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 500,00**
- Millesimi condominiali: **1**

Nota: le spese condominiali scadute ed insolute sono di tipo ordinario su due esercizi. Non si ha evidenza di ulteriori quote a venire per lavori di adeguamento a norma VVF in quanto non ancora decisi dalla assemblea.

PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO LOTTO DUE

Prezzo base: € 25.500,00 (euro venticinquemila/00)

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta/00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 1.000,00** (euro mille/00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

***

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i. si precisa che in questa procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo la relazione di perizia allegata agli atti alcun riferimento in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà l'avvocato Delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008. Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed in particolare per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Lg. 47/1985 come modificato da art. 46 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza;

Si precisa che tutti gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano come meglio descritto nella perizia di stima di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione, con espressa manleva dell'Avvocato delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità.

PERTANTO SI RACCOMANDA, PRIMA DI FARE L'OFFERTA, DI LEGGERE LA PERIZIA E I RELATIVI ALLEGATI, disponibili per la consultazione unitamente ad ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Clemenzi Alessandro reperibile sui siti https://pvp.giustizia.it, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it e http://www.tribunale.imperia.it, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Al Delegato possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it.

***

TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per chi utilizza la modalità TELEMATICA:

Entro il 1° FEBBRAIO 2027 e comunque entro e non oltre il giorno e l'ora fissato per il tentativo di vendita ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso l'**Istituto Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia**, intestato a "***Tribunale di Imperia RG 4/2024***" **IBAN IT 71 Z 01030 10500 00000 0671813** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare, bonifico che dovrà risultare accreditato entro l'ora di apertura delle buste.

Nella **causale** dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati:
1) la dicitura *"versamento cauzione"*;
2) i dati anagrafici dell'ordinante ed
3) il Lotto a cui il bonifico si riferisce.
In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti.

La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

Entro le ore 12.00 del 1° FEBBRAIO 2027, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica**, - per il tramite del portale www.spazioaste.it sul quale dovrà essersi preventivamente registrato -, busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web ministeriale *"offerta telematica"* accessibile tramite apposita funzione *"invia offerta"* presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it e https://pvp.giustizia.it/. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica del soggetto che presenta l'offerta.

In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il **"Manuale utente"** contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla

pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle Vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di Euro 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito https://pst.giustizia.it.

Le offerte telematiche mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzano esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Si consiglia in ogni caso di prendere visione del **"Manuale utente"** prima di predisporre l'offerta.

***

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate per via telematica, nel termine sopraindicato, all'interno del portale www.spazioaste.it.

È consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al Portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

***

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale https://pvp.giustizia.it e procedere come descritto nel **Manuale utente**. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire, inoltre, attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato, - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta -, dovrà fornire esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento non superiore a 60 giorni o ad altro termine inferiore, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente deve allegare semplice autocertificazione dalla quale risulti il suo stato civile, in caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dovrà indicare nella medesima dichiarazione, i dati anagrafici del coniuge (nome, cognome e codice fiscale) allegandone la fotocopia della carta di identità fronte retro e del codice fiscale, nonché procura notarile per la presentazione dell'offerta.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà procedere a:

1) firmare digitalmente l'offerta, prima di confermarla nel caso non si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID) per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia;
2) confermare direttamente l'Offerta qualora si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID).

Il sistema invia una mail alla PEO o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta, inserita e salvata in un'area riservata, ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Il file offerta e del tipo **offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m** e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico da euro 16,00.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 pagata in modalità telematica accedendo al portale giustizia: http://pst.giustizia.it alla voce: *"Nuova richiesta di pagamento"* nella sezione *"impronta del documento"* è necessario:
- indicare il codice Hash per il pagamento del bollo digitale dell'offerta;
- inserire il file "BolloHash.xml" ricevuto come allegato alla mail di recupero dell'offerta.

***

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte **irrevocabili** di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 571 c.p.c. L'offerente e quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore e colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

1. **l'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria; dunque, dovrà munirsi di indirizzo pec e firma digitale;

2. **se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

3. **nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:**
   - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare **procura speciale**, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;
   - se nessuno degli offerenti e in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare **procura speciale**, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

***

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 (dodici) del giorno antecedente all'asta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

I partecipanti alla gara d'asta potranno chiedere copia del *log* entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, previo pagamento dei diritti di cancelleria.

***

ASSISTENZA

Gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il *call-center* al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

***

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

1. **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui all'**art. 580 secondo comma c.p.c.**;
2. **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i documenti di seguito indicati:

-A-

Apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di Euro 16.00 con modalità telematiche.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica); il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita.
  N.B. In caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente.
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge).
  N.B. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta);

- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinarie e certificata;
- l'indicazione (dati identificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare;
- sintetica descrizione dei beni e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta e proposta.;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. *"prezzo minimo d'asta")* al *"prezzo base d'asta"* indicato nel presente avviso di vendita;

N.B. Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;

- il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori che non potrà essere superiore a **giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione**;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

N.B. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo presso intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

-B-

In caso di persona fisica si dovrà allegare nella stessa busta copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente.

In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la **preventiva autorizzazione** del Giudice Tutelare.

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.

In caso di persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale aggiornato, copia **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo.

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare **copia del documento di identità** valido del procuratore, copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente, nonché procura notarile.

In caso di presenza di più di un offerente, il soggetto diverso dal presentatore deve rilasciare apposita procura speciale, nelle firme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore di chi presenta l'offerta, pena l'invalidità della stessa, allegando carta di identità e codice fiscale, da allegare all'offerta telematica.

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale e stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici. In ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D.18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente,** in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

-C-

Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento/copia contabile) dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (da imputarsi a titolo di **cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura.

Nella causale dovrà essere indicato *"versamento cauzione"*.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

-D-

Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di Euro 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita versata mediante modalità telematica, sia in formato pdf che in formato xml.

****

Il giorno **2 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 15:00** per il **LOTTO 1** e

il giorno **2 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 16:00** per il **LOTTO DUE**

si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it e verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

A. In caso di assenza di offerte valide:

qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.

B. In caso di unica offerta valida (art. 572 cpc):

- se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base essa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il prezzo minimo e il prezzo base d'asta) si opera come segue:

a) Nel corso del primo esperimento di vendita:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

C. In caso di pluralità di offerte valide (art. 573 cpc):

si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 (due) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona pura avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara.

Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al Delegato.

La Gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la Gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Qualora non sia possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla Gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla Gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Nel caso l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene è aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di Gara tra gli offerenti ex art. 573 C.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 (sessanta) giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto **entro dieci giorni dalla data dell'asta telematica.** Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

***

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Loris Pizzolla, presso il suo studio sito in Sanremo (IM), via Feraldi n. 6.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) **e come meglio descritto nella PERIZIA di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda/offerta – che vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione - dichiarano implicitamente di aver preso visione unitamente agli allegati, con espressa manleva dell'Avvocato Delegato alla Vendita da ogni forma di responsabilità**), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Trattandosi di vendita forzata la medesima non e soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, a titolo esemplificativo e non tassativo, ne vizi urbanistici, né di adeguamento di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione del bene. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Assunzione di debiti: l'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.

Richiesta ex art 41 T.U.B.: qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo".

Richiesta di contratto bancario di finanziamento: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravi di spese di procedura.

Cauzione: le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterrà a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 ultimo comma e 587 c.p.c.

Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita: il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione), gli oneri tributari e le spese conseguenti all'acquisto del bene e relative all'attività del professionista (che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario) incaricato della registrazione, trascrizione voltura del decreto di trasferimento, saranno comunicate e dovranno essere versate dall'aggiudicatario, nel termine previsto per il saldo prezzo, mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Spese: sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di aggiudicazione (bollo, registrazione, trascrizione, catasto e le altre formalità previste dalla legge);

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine previsto di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Attestato di prestazione energetica: data la natura degli immobili venduti non è presente l'attestazione.

Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della L. Regionale Liguria n. 22 del 29

maggio 2007 come modificata dalla L. Regione Liguria n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

a. visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;

b. accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica;**

c. manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

CUSTODE del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 e stato nominato **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PONENTE STL nella persona del legale rappresentante e amministratore unico con sede in Imperia (IM) Via XXV Aprile 130 – tel. 0183.682138 – PEC ifirponente@pec.ifirponente.it**. Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Pubblicità del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.p.c. verrà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) **almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;** inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul giornale "**La Riviera"** e sulla rivista free press "**Newspaper Aste –Tribunale Imperia" nonché** sui seguenti portali www.trovoaste.it, www.trovocasa.it.

- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia** in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. cosi come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio dell'Avvocato Delegato Loris Pizzolla sito in Sanremo (IM), Via Feraldi n. 6 (Cellulare 3892820655, e-mail: l.pizz@live.it).

Sanremo, 24 ottobre 2026

L'AVVOCATO DELEGATO

Loris Pizzolla

AVVOCATO
LORIS PIZZOLLA
24.10.2026
18:08:51
GMT+02:00